



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Terneuzen
T.a.v.
Postbus 35
4530 AA Terneuzen

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

DSO-verzoeknummer

OLO 8251707

Onze referentie

1489228

Uw referentie

Datum 23 februari 2024
Betreft Advies omgevingsvergunning rijksmonumentactiviteit

Naam	De Stelle/Nooitgedacht
Adres	Langeweg 9
Postcode/plaats	4571RL Axel
Gemeente/provincie	Terneuzen; Zeeland;
Monumentnummer	8460

Geacht college,

Op 18 januari 2024 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. Vervolgens benoem ik de benodigde aanpassingen in het plan die tot een positief advies kunnen leiden.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan betreft restauratie, verduurzaming en verbouwing van het woonhuis, herstel van het bakhuis en herbouw van de ingestorte schuur van het boerderijcomplex. Voor de varkensstal wordt aangegeven dat de wens bestaat deze opnieuw op te richten in historische verschijningsvorm, maar een onderbouwing en uitwerking ontbreekt in de plannen.

Motivering

De Stelle is een cultuurhistorisch waardevol en landschappelijk fraai gelegen boerderijcomplex dat door verwaarlozing in slechte bouwkundige staat geraakt is. Het nalaten van onderhoud aan de gebouwen heeft ervoor gezorgd dat de schuur

is ingestort. Het monument heeft een nieuwe eigenaar gekregen die het historische complex in stand wil houden en nieuw leven in wil blazen.

De plannen hiertoe zijn meermalen in een bouwplanoverleg besproken waarbij steeds kleine stappen gemaakt wordt in de ontwikkeling van het plan, terwijl enkele basisprincipes die niet wenselijk zijn voor het monument terug blijven komen in het ontwerp.

Het voorliggende ontwerp voor herstel en hergebruik van de gebouwen is wederom een slechts op hoofdlijnen uitgewerkte versie van eerder plannen, waarbij nog steeds een degelijk restauratieplan ontbreekt. Omdat het plan als adviesaanvraag is ingediend mag verwacht worden dat de plannen compleet zijn en ten minste op DO niveau zijn uitgewerkt. Dit is nog niet het geval.

Tijdens het vooroverleg is ook waardering uitgesproken voor de inzet en de wens van de initiatiefnemer om naast het opknappen van de woning en de herbouw van een schuur op het erf, ook de instandhouding van het bakhuis en het varkenshok aan te pakken en het achterstallige onderhoud aan het erf weg te werken.

De reconstructie van de schuur betreft herbouw met gebruikmaking van een oud gebint van een afgebroken schuur uit de omgeving. Door het weer oprichten van een schuur zal het boerderijcomplex aan herkenbaarheid winnen. De werkzaamheden aan bakhuis lijken in hoofdzaak terughoudend herstel te betekenen. Hiermee wordt het gebouw voor verder verval behoed.

Ik kan u om de volgende redenen nog niet positief adviseren over de plannen:

- *Onvoldoende uitgewerkte plannen*

Het niveau van uitwerking van de plannen is onvoldoende om in het kader van een vergunningaanvraag de kwaliteit van de werkzaamheden en de ingrepen te kunnen beoordelen. Zo ontbreekt onder meer een uitgebreide werkomschrijving of bestek van de werkzaamheden en is het onduidelijk wat de aanpak is ten aanzien van verschillende onderdelen. De stukken dienen minimaal inzicht te geven in de toe te passen constructies, materialen, afwerkingen en kleuren en de wijze van uitvoering/verwerking. Dit is nu nog niet het geval. In het vooroverleg is hier al op gewezen.

Een groot deel van de tekeningen is in een schetsmatige versie aangeleverd. Dit is voldoende om een principe weer te geven voor overleg in een voorstadium, maar onvoldoende om een vergunningaanvraag te kunnen beoordelen en een vergunning op te kunnen verlenen. De ontbrekende tekeningen betreffen onder meer:

- Detailboek met alle relevante details uitgewerkt in DO
- Kozijntekeningen in DO
- Restauratietekeningen / schadetekeningen in DO (in- en exterieur)
- Restauratietekeningen bakhuisje in DO
- Technische staat en restauratieplannen varkenshok in DO

- *Aantasting interieurwaarden*

Ik kan niet instemmen met het verwijderen van de bedstedewanden en de schouwen uit het woonhuis. Daarnaast is het onduidelijk hoe wordt omgegaan

met historische waardevolle vloerafwerkingen, zoals in de middengang en in de opkamer aanwezig zijn.

Het woonhuis heeft hoge interieurwaarden, wat ook bevestigd wordt in het uitgevoerde bouwhistorisch onderzoek. In eerdere besprekingen is reeds aangegeven dat het verwijderen van interieurelementen een te grote impact heeft op het monument. De indeling is authentiek en de ruimten op de begane grond zijn beschilderd en voorzien van historische kastenwanden/bedstedewanden. Het interieur is zeldzaam en het advies is dan ook zorgvuldige keuzes te maken voor behoud en aanpassing van het interieur aan woonwensen.

De RCE is echter ook blij met een initiatiefnemer die het object wil restaureren en weer bewoonbaar wil maken. Om die reden is het plan al meerdere malen uitvoerig in vooroverleg besproken en is de ruimte die de RCE ziet voor aanpassing ten behoeve van een hedendaagse bewoning van het monument aangegeven. Zo kan bijvoorbeeld gezocht worden naar de gewenste ruimtelijkheid in een aanbouw, zijn aanknopingspunten gegeven om bedstedewanden/kastenwanden minder diep te maken en op die manier ruimte te winnen. Ook is aangegeven dat het voorstelbaar is om voorzetwanden te plaatsen.

Daarnaast is aangegeven dat onderdelen die ten behoeve van een slechte technische staat vervangen dienen te worden, goed onderbouwd verbeterd mogen worden. Denk hierbij aan renovatie van de vloer, mits (wanneer technisch haalbaar) de vloertegels in de gang hergebruikt worden.

Er kan worden ingestemd met het plaatsen van voorzetwanden mits deze worden vrijgehouden van de wanden en het historische schilderwerk (spouw). Reden van deze eis is het behoud van het historisch schilderwerk, waardoor het mogelijk blijft voor een toekomstige bewoner deze delen te restaureren en in het zicht te brengen.

Er kan tevens worden ingestemd met het vervangen van de vloer in een geïsoleerde betonvloer. Deze verbetering is ook noodzakelijk voor een stabiele fundering. Hergebruik van vloerafwerking, zoals tegels en plavuizen, is een vereiste, waarbij de opgave is deze zonder schade te verwijderen. De RCE kan hierbij adviseren.

Uit de stukken blijkt verder dat de kozijnen gerestaureerd worden en vervangen als restauratie niet meer mogelijk blijkt. Er blijkt niet dat de glazen delen van de vensters verduurzaamd worden. Wij geven ter overweging mee dit wel te onderzoeken om op deze manier het gewenste comfort te bereiken.

Ik adviseer de plannen aan te passen en nader uit te werken zodat deze enerzijds voorzien in de gewenste kwaliteitsverbetering en goede verduurzaming en tevens de monumentwaarden voldoende in acht nemen.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Onze referentie

1489228

Afschrift verleende omgevingsvergunning

Graag wijs ik u op de verplichting in artikel 10.22a van het Omgevingsbesluit om de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap binnen een week na verlening van een omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit een afschrift van de vergunning toe te zenden. Dit kan door toezending aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, via de Samenwerkingsfunctionaliteit van het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,